

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# WGG-Jahresabrechnung mit strittiger Kostenposition: Begründete Einwendungen rechtzeitig vorbereiten

Bei WGG-Betriebskostenabrechnungen kann die Auflage einen wichtigen Einwendungszeitraum auslösen. Abrechnung, Beleg und konkrete Beanstandung rechtzeitig zusammenbringen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Welche Frist und welche Konkretisierung brauche ich bei Einwendungen gegen Betriebskosten in der Jahresabrechnung meiner Bauvereinigung?

In der jährlichen Abrechnung deiner österreichischen WGG-Mietwohnung erscheint eine konkrete Betriebskostenposition, die du nicht nachvollziehen kannst. Du möchtest den Punkt prüfen lassen und hörst zugleich von einer sechsmonatigen Einwendungsfrist. Jetzt sind Abrechnungsart, Auflagezeitpunkt und begründete Beanstandung zusammen zu klären.

## Den betroffenen Abrechnungsteil bestimmen

Ordne die strittige Zeile zunächst zu: Betriebskosten, Gemeinschaftsanlage, öffentliche Abgabe oder EVB? §19 WGG regelt jährliche Abrechnungen, behandelt aber nicht sämtliche Bestandteile in jeder Hinsicht gleich. Seine besondere Anerkennungsfolge bezieht sich auf die dort bezeichneten Betriebskosten, Gemeinschaftsanlagen und öffentlichen Abgaben. [\[WGG19\]](#)

Eine Herstellungs-Endabrechnung, eine Finanzierungsanpassung und eine Frage zur langjährigen EVB-Verwendung bekommen nicht ungeprüft denselben Fristenvermerk. Halte die vollständige Abrechnung und nicht nur die auffällige Nachzahlung bereit.

## Den Auflagezeitpunkt nicht mit irgendeinem Briefdatum ersetzen

Nach §19 Absatz 1 gelten die bezeichneten Abrechnungen als endgültig geprüft und anerkannt, soweit nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden. [WGG19] Notiere deshalb, welcher Auflagezeitpunkt mit welcher Unterlage nachweisbar ist. Ein Datum auf deinem Ausdruck ist nicht automatisch der rechtlich maßgebliche Beginn.

Lass bei Unsicherheit den tatsächlichen Beginn und die konkrete rechtzeitige Erhebung fachlich prüfen. Eine noch laufende allgemeine Anfrage nach einer Erläuterung sollte nicht ohne Prüfung als sicher fristwahrender Einwand behandelt werden.

## Aus „zu teuer“ einen konkreten Prüfpunkt machen

Markiere Position, Abrechnungsjahr und Betrag. Beschreibe den tatsächlichen Zweifel: etwa eine erkennbar doppelte Erfassung oder eine in Rechnung gestellte Leistung, die nach den vorhandenen Unterlagen anders zugeordnet ist. Füge den passenden Beleg beziehungsweise die konkret noch fehlende Unterlage hinzu.

Die Bauvereinigung muss geeignete Belegeinsicht ermöglichen; von eingesehenen Belegen können auf eigene Kosten Kopien verlangt werden. Bei unterbliebener Abrechnung oder Einsicht sieht Absatz 2 eine Durchsetzung auf Antrag vor. [WGG19] Der Artikel ersetzt weder diese Antragstellung noch eine individuelle Beurteilung, ob ein einzelner Einwand ausreichend begründet ist.

## Fiktiver Fall mit einer doppelten Buchung

Im erfundenen Fall erscheint derselbe dokumentierte Auftrag in zwei Zeilen. Die Mietpartei ordnet beide Fundstellen zu und fragt nach, ob tatsächlich zwei verschiedene Leistungen vorliegen. Sie lässt ihre konkrete Beanstandung samt Auflagezeitpunkt rechtzeitig prüfen und dokumentiert die tatsächliche Übermittlung.

Wird eine andere Leistung belegt, kann sie ihre Annahme korrigieren. Bleibt die Doppelung bestehen, liegt ein bestimmter Sachverhalt für die weitere rechtliche Bearbeitung vor. Das Beispiel erklärt keine Abrechnung pauschal für unzulässig.

## Den Stand bis zur Antwort nachvollziehbar halten

Bewahre ursprüngliche Abrechnung, eingesehene Belege, Einwendung und Antwort gemeinsam auf. Eine berichtigte Abrechnung wird als neue Fassung mit Bezug zur bisherigen aufbewahrt. Lass klären, ob damit der konkrete Punkt erledigt ist oder eine weitere fristgebundene Durchsetzung nötig bleibt. Eine bloße Forderung nach Rückmeldung ersetzt diese Prüfung nicht.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Abrechnung**

Abrechnungsjahr und Datum, an dem die Abrechnung aufgelegt bzw. übermittelt wurde, mit Nachweis.

**02 / Strittige Position**

Bezeichnung, Betrag und Seite der Kostenzeile in der Abrechnung.

**03 / Art des Abrechnungsteils**

Betriebskosten, Gemeinschaftsanlage, öffentliche Abgabe oder Erhaltungsbeitrag?

**04 / Konkreter Zweifel**

Was genau stimmt aus deiner Sicht nicht, etwa doppelte Erfassung oder falsche Zuordnung?

**05 / Belegeinsicht**

Wann hast du Einsicht verlangt oder genommen? Welche Belege hast du gesehen oder kopiert?

**06 / Einwendung erhoben**

Datum, Weg und Nachweis deiner schriftlichen Einwendung.

**07 / Antwort der Bauvereinigung**

Datum und Inhalt der Antwort oder einer berechtigten Abrechnung.

**08 / Nächster Schritt**

Wer prüft, ob der Punkt erledigt ist oder weiter durchgesetzt werden muss? Termin.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[WGG19] WGG § 19 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0066-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.